

Huurderskrant

INFOKRANT VOOR DE HUURDERS VAN DEWACO-WERKERSWELZIJN

'Wegwijs in de aanpassingen in het Sociaal Huurbesluit'



3

Nieuw in de sociale huurwetgeving

8

onderhoudscontract CV ketels

10

snel en juist reageren bij brand



BELANGRIJK

Als je deze huurderskrant in de bus krijgt, zijn overal ingrijpende maatregelen van kracht om de verspreiding van het coronavirus in te dijken. Neem jullie verantwoordelijkheid en volg de strenge richtlijnen om samen de meest kwetsbare medemensen te behouden tegen deze levensbedreigende ziekte.

Als tijdelijke voorzorgsmaatregel is het onthaal van ons kantoor gesloten vanaf 13 maart tot 3 april 2020.



Wij blijven telefonisch 053/77.33.90 en via info@dewaco.be bereikbaar tijdens de kantooruren.

Bedankt voor uw begrip en medewerking.

Zitdagen door de sociale dienst op locatie

De Palaver, wijk Hemelrijk Denderleeuw

Onze maatschappij houdt er zitdagen. Iedereen kan er langskomen voor informatie en vragen. De maatschappelijk werker is er 2-wekelijks op donderdag telkens van 14.30 uur tot 16 uur.

9 april – 23 april – 7 mei – 4 juni – 18 juni

Donderdag 21 mei is er uitzonderlijk geen zitdag wegens Hemelvaart.

Rozendreef 163, wijk Rozendreef Oscar Debunnestraat Aalst

Onze maatschappij houdt er zitdagen. Iedereen kan er langskomen voor informatie en vragen. De maatschappelijk werker is er 2-wekelijks op dinsdag telkens van 14.30 uur tot 15.30 uur.

14 april – 28 april – 12 mei – 26 mei – 9 juni – 23 juni

Contactgegevens: Tineke Vertongen – T 053 77 33 90
tineke.vertongen@dewaco.be

Cover	1
Voorwoord – inhoudstafel	
Zitdagen sociale dienst	
Wist je dat?.....	2
Nieuw in de sociale huurwetgeving	3-5
Dag van de burens	6
Help ik heb een hoog waterverbruik	6
Dewaco Werkerswelzijn	7
Problemen aan de verwarming? Wat moet je nu eigenlijk doen?	8-9
Snel en juist reageren bij brand	10
Nieuwe medewerkers geflitst	12

REDACTIE

Het SHM-team
SHM Dewaco-Werkerswelzijn
Steenweg 439,
9470 Denderleeuw
053/77 33 90
info@dewaco.be - www.dewaco.be

Wist je dat...

Dewaco-Werkerswelzijn, samen met 47 andere sociale huisvestingsmaatschappijen een groepsaankoop deed voor de verzekeringen. De gebouwenverzekering werd afgesloten met de verzekeringsmaatschappij Ethias. De brandverzekering dekt niet alleen de schade aan het gebouw.

Onze brandverzekering voorziet eveneens dat het verhaal van derden wordt uitgebreid ten voordele van de huurder. Voor u als huurder betekent dit dat wij ervoor zorgen dat uw bijdrage bij de brandverzekering voor dat gedeelte zeer betaalbaar blijft.

Nieuw in de sociale huurwetgeving

1. Nieuwe huurderscategorieën

Vanaf 1 januari is er een onderscheid tussen “huurders” en “bijwoners”.

Wie is huurder?

- De persoon die zich opgeeft als referentiehurder
- De persoon die gehuwd is, of wettelijk samenwoont met de referentiehurder. Dit op voorwaarde dat hij/zij mee in de sociale huurwoning woont.
- De feitelijke partner van de referentiehurder, op voorwaarde dat hij/zij al vanaf het begin mee de sociale huurwoning bewoont of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale huurwoning.

Wie is bijwoner?

Alle andere personen zijn ‘bijwoners’. Bijwoners kunnen tijdelijk of duurzaam in de sociale woning wonen.

Let op: als je een feitelijke partner hebt die na de start van het huurcontract is komen inwonen, dan wordt hij/zij met de nieuwe wetgeving pas “huurder” na 1 jaar samenwonen.

De persoon kan pas huurder worden als jullie op dat moment **SAMEN** voldoen aan de voorwaarden om in de woning te verblijven.

Voldoen jullie niet? Dan zal de feitelijke partner de huurwoning moeten verlaten.





De opsplitsing tussen 'huurder' en 'bijwoner' heeft een aantal gevolgen.

Er is een belangrijk verschil tussen "huurders" en "bijwoners". Voor elke groep kunnen de rechten en plichten, maar ook de verhouding ten aanzien van de verhuurder, verschillend zijn.

Huurders	Duurzame bijwoners
Hebben persoonlijk woonrecht	Hebben geen persoonlijk woonrecht. Dat wil zeggen dat de bijwoners de woning moeten verlaten als de huurovereenkomst eindigt.*
Woonzekerheid	Minder woonzekerheid
Ondertekenen huurovereenkomst	Ondertekenen de huurovereenkomst niet
Moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden	Moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
Het inkomen wordt meegerekend voor de huurprijsberekening	Het inkomen van de meerderjarige duurzame bijwoners wordt meegerekend voor de huurprijs- berekening behalve het inkomen van de personen waarvoor men nog kinderbijslag ontvangt.
Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting	Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting.

* De bijwoner moet de woning dus verlaten als de laatste huurder overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of zijn hoofdverblijfplaats niet meer heeft in de woning.

Doe de test

Jan en Lies schrijven zich samen met hun 3 kinderen en Lies haar mama in voor een sociale woning. Marthe is 5 jaar. Victor is 12 jaar en Ella is 22. Ella studeert verpleegkunde, ze werkt sinds kort in de supermarkt als jobstudent. Oma Hilde is op pensioen. Voor haar pensioenleeftijd werd een invaliditeit vastgesteld. Ze krijgen een woning toegewezen.

Vraag:

1. Wie is huurder in dit verhaal?
2. Wie is bijwoner in dit verhaal?
3. Met welke inkomsten wordt er rekening gehouden voor de berekening van de huurprijs?

1. Jan en Lies
 2. Marthe, Victor, Ella en oma Hilde
 3. Met het inkomen van Jan, Lies en oma Hilde (- vrijstelling) Met het inkomen van Ella wordt geen rekening gehouden aangezien ze nog studeert en men dus nog kinderbijslag voor haar ontvangt.

2. Einde huurovereenkomst bij overlijden

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit gebeurt vanaf 01 januari 2020 op het einde van de 2de maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter? Dan mogen zij minstens nog 6 maanden en misschien langer de woning bewonen.

3. Nieuwe huurcontracten

De huurcontracten zijn vanaf 1 januari korter en eenvoudiger. Nieuwe huurders krijgen een document dat extra uitleg geeft over alle rechten en plichten. Ook jij kan dit document raadplegen. Je kan een exemplaar afhalen in de kantoren van jouw SHM.

4. De verstrengde eigendomsvoorwaarde

Heb je een woning of bouwgrond?

Voor 1 januari mocht je al geen woning of bouwgrond bezitten. Niet in België en niet in het buitenland.

Vanaf 01 januari 2020 worden de eigendomsvoorwaarden strenger. Zo mag je vanaf dan ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. Je mag ook geen vruchtgebruik hebben, zelfs niet een paar procent. Ook als je een bouwgrond of woning in vruchtgebruik geeft, voldoe je niet langer aan de eigendomsvoorwaarden.

Zaakvoerders, bestuurders of aandeelhouders mogen deze zakelijke rechten ook niet in hun vennootschap brengen.

Opgelet, met bouwgrond bedoelen we een 'perceel bestemd voor woningbouw'. Het gaat over onbebouwde percelen in woongebied die grenzen aan een uitgeruste weg of percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat.

Ben je op 1 januari 2020 huurder, maar voldoe je niet meer aan deze nieuwe verstrengde eigendomsvoorwaarde? Dan geldt er een uitzondering. Contacteer jouw SHM gerust indien je hierover nog vragen hebt.

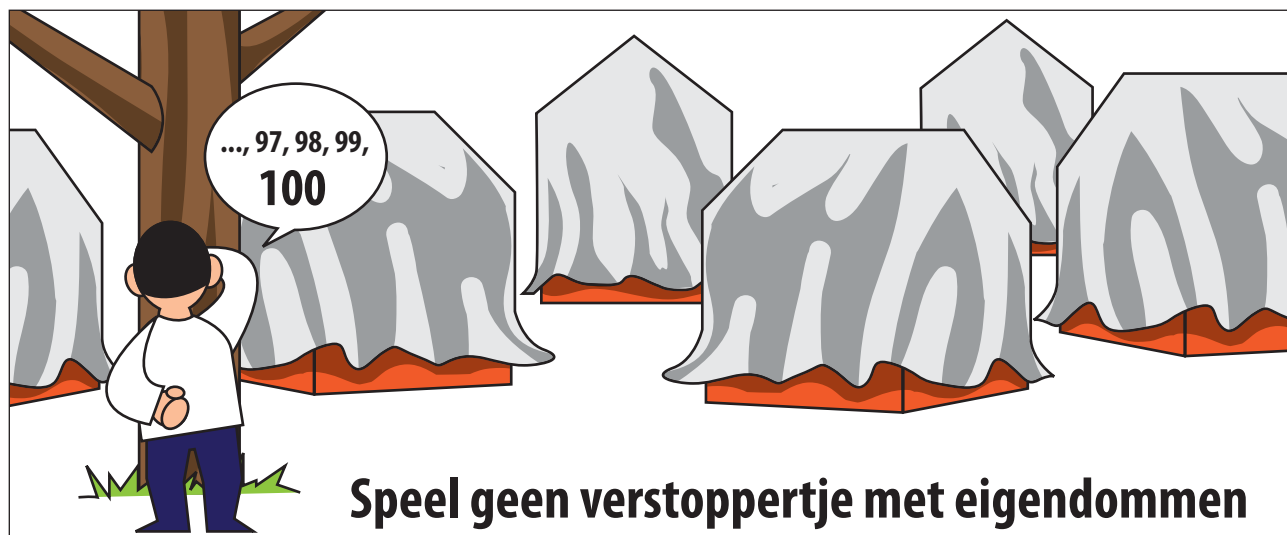
Wat bij erfenis?

Als je een bouwgrond of woning erft of geschonken krijgt, zijn er uitzonderingen mogelijk. Contacteer jouw SHM voor verdere vragen.

Doe de test

4. Wat als oma Hilde een bouwgrond heeft, mag zij die dan houden?
5. Wat als Jan een bouwgrond erft, mag hij die dan houden?
6. Oma Hilde had een volle eigendom van een woning. Zij gaf het vruchtgebruik weg, waardoor zij nu enkel een blote eigendom heeft. Komt zij nog in aanmerking?

4. Ja, aangezien oma Hilde een bijwoner is. Zij moet niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.
5. Nee, hij is huurder en moet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Hij krijgt tijd om de bouwgrond te vervreemden.
6. Ja, aangezien oma Hilde een bijwoner is. Zij moet niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.



Dag van de **buren**



De laatste vrijdag van de maand mei staat sinds enkele jaren gekend als 'dag van de buren'. Heb jij op **vrijdag 29 mei 2020** een leuke activiteit gepland met jouw bu(u)r(en). Laat het ons weten, wij komen langs en jullie worden geflitst.

Help! Ik heb een hoog waterverbruik

Geregeld hebben wij huurders die ons melden dat ze plots een hoger waterverbruik hebben tegenover het jaar voordien.

Tips om na te gaan hoe dit komt?

- Is jouw gezinssituatie gewijzigd (zijn er bijvoorbeeld gezinsleden bijgekomen)?
- Zijn jullie gewoonten veranderd?
Indien dit niet het geval is, kan er sprake zijn van een **lek**.



Heb je al gecontroleerd of er een lekkende kraan of een lekkend toilet is? In dat geval kan je dit best zo snel mogelijk (laten) herstellen.

Je kan ook een verborgen lek hebben: om dit te controleren kan je best iedere avond jouw meterstanden noteren en bij het opstaan opnieuw. Op die manier kan je nagaan of er daadwerkelijk een verborgen lek aanwezig is.



Dewaco Werkerswelzijn

steunde de Warmste Week 2019



Eind november kreeg onze maatschappij een enthousiaste e-mail van Nathalie. Als Aalstenaar wou ze iets doen voor de Warmste Week, de jaarlijkse actie ten voordele van heel wat goede doelen. Nathalie zelf koos voor 5 verschillende organisaties, die haar allemaal nauw aan het hart liggen.

Zij was nog op zoek naar een geschikte locatie en kwam zo bij Dewaco Werkerswelzijn terecht. Nathalie zag de gelijkvloerse ruimte op Rozendreef 167 in Aalst hiervoor wel zitten en toverde deze in een korte tijd om tot een gezellig winkeltje. Ze had namelijk de voorbije maanden heel wat kledij (al dan niet tweedehands) en juwelen verzameld die verkocht konden worden aan democratische prijzen.

Op 20, 21 en 22 december kon iedereen er terecht voor een koopje en een drankje. Met de verkoop werd uiteindelijk een mooi bedrag van 980 € ingezameld, welk verdeeld werd onder de goede doelen.

Ook organiseerde ze op 18, 24 en 25 januari een 'uitverkoop' om de stuks die niet verkocht geraakt zijn in december, opnieuw aan te bieden aan sterk verlaagde prijzen.

Het was een geslaagd initiatief waar wij als maatschappij graag onze medewerking aan verlenen. Heeft u als bewoner zin om ook eens iets te organiseren die ten goede komt aan de buurt en waar iedereen welkom is? Contacteer dan gerust onze maatschappij.



Goed om te weten ...

In 2019 werden heel wat dossiers gecontroleerd op domiciliefraude. In de meeste gevallen werd dit gecontroleerd door de lokale politie nadat we in kennis werden gesteld van een onrechtmatige bijwoning of van het feit dat de huurder niet in de woning zou wonen.

Voor Aalst ging dit 17 dossiers:

- 12 huurders werden gecontroleerd op het feit of er al dan niet effectief iemand extra inwoonde. Hiervan:
 - ✓ Bleek er in 8 dossiers onvoldoende aanwijzingen te zijn om effectief te spreken van een bijwoning
 - ✓ Werd er in 4 dossiers een positief resultaat bekomen. In één huurdersdossier stelde de huurder zich in regel. Bij de drie overige dossiers werd een procedure opgestart tot einde van het huurcontract. Bij 2 dossiers hiervan werd ook de onterecht genoten sociale korting teruggevorderd.
- 5 huurders werden gecontroleerd op het feit dat ze –volgens klachten- de woning niet zouden bewonen. Deze huurders hebben ofwel, na contacten met onze maatschappij, zelf de opzeg gegeven, ofwel werd een gerechtelijke procedure opgestart om het huurcontract te laten beëindigen. In een aantal dossiers werd ook de onterecht genoten sociale korting teruggevorderd.

Ook in Denderleeuw werden er 17 onderzoeken opgestart:

- 9 huurders werden gecontroleerd op het feit of er al dan niet effectief iemand extra inwoonde. Dit gaf volgende resultaten:
 - ✓ 6 positieve dossiers waarvan er 5 huurders zichzelf in regel stelden en er één gerechtelijke procedure werd opgestart. Hierbij volgde een uithuiszetting en een terugvordering van de onterecht genoten sociale korting.
 - ✓ 3 negatieve dossiers
- 8 dossiers handelden over het niet bewonen van de sociale woning als hoofdverblijfplaats. Dit gaf volgende resultaat:
 - ✓ 3 onderzoeken zijn nog lopende
 - ✓ 3 onderzoeken waren negatief; De huurder woont er wel
 - ✓ 2 onderzoeken waren positief: Hierbij werd er door onze maatschappij één gerechtelijke procedure opgestart én één huurder gaf zelf haar opzeg. De onterecht genoten sociale korting werd teruggevorderd.



Problemen aan de verwarming? Wat moet je nu eigenlijk doen?

Dewaco-Werkerswelzijn schreef een nieuwe aanbesteding uit voor wat betreft het onderhoud en de herstellingen aan de CV-ketels, de warmwatertoestellen, de regenwaterpompen en de drukverhogingsgroepen voor het volledige patrimonium in Aalst, Denderleeuw en Haaltert. Recent werd deze opdracht gegund voor een periode van 4 jaar aan de laagste bidder, zijnde Van Cauter Multitechnieken uit Lede.

Vanaf 1 april 2020 kan je contact opnemen met de firma **Van Cauter Multitechnieken BVBA** voor problemen aan de verwarming, warmwatertoestellen, regenwaterpompen en mechanische ventilatie.

Voor het onderhoud van een individuele CV-ketel vragen wij hiervoor van jou als huurder een maandelijkse bijdrage van € 7,00. Als je woont in een appartement in een gebouw met een collectieve stookplaats, betaal je hiervoor slechts € 2,00. Als je woning of appartement uitgerust is met een systeem van regenwaterrecuperatie voor het spoelen van je toilet, wordt voor het onderhoud van de regenwaterpompen € 2,00 aangerekend. Dit is zijn forfaitaire maandelijkse bijdrages die jaarlijks verrekend worden bij de huurlasten.

Waarvoor kan je terecht bij Van Cauter?

1. Verwarming: centrale verwarmingsketels op aardgas
2. Warmwatertoestellen: elektrische boilers
3. Regenwaterpompen
4. Drukverhogingsgroepen. In de appartementsgebouwen in de wijk Ten Rozen in Aalst zorgen deze pompen ervoor dat het water tot op de 7de verdieping wordt afgeleverd.

Wanneer mag je de interventie verwachten? Wij hebben contractueel het volgende vastgelegd:

1. Verwarming Winterperiode (oktober t.e.m. april):

- Oproep op werk-, zater-, zon- en feestdagen vóór 14u: interventie/herstelling dient vóór 22u te gebeuren.
- Oproep op werk-, zater-, zon- en feestdagen na 14u: de interventie/herstelling dient vóór 12u de volgende dag te gebeuren.
- Op werk-, zater-, zon- en feestdagen: interventie/ herstelling dient vóór 12u de volgende dag te gebeuren.

2. Verwarming Zomerperiode (mei t.e.m. september):

- De interventie/herstelling dient binnen een periode van 24u na de oproep te gebeuren. Eveneens op werk-, zater-, zon- en feestdagen.

3. Sanitair warm water

Zowel in de winter- als de zomerperiode dient de interventie/herstelling binnen een periode van 24u na de oproep te gebeuren.

De herstelling van de ketel dient binnen de 24u na de interventie te gebeuren. Van Cauter BVBA dient jullie gedurende deze periode verder te helpen met mobiele elektrische convectoren.

Tussentijdse klacht melden?

Gelieve dit schriftelijk te laten weten aan ons. Je kan best mailen naar info@ninovewelzijn.be of kom langs op kantoor zodat wij jouw klacht kunnen noteren.

Welke klachten kunnen dit zijn?

Problemen met de dispatching, het maken van een afspraak, het nakomen van afspraken, professionalisme van het personeel, de uitgevoerde werken, ...

De firma Van Cauter heeft de verplichting om alle schriftelijke klachten of betwistingen (zowel brieven als mails) binnen de 8 kalenderdagen te beantwoorden.

Om te waken over de kwaliteit van de service, zullen wij maximaal 2 keer per jaar jullie tevredenheid meten aan de hand van een enquête.

Wat zit NIET in het contract?

Alle defecten die het gevolg zijn van buitengewone omstandigheden, zoals schade veroorzaakt door:

- Brand, vorst, wind, overstrooming
- Verwaarlozing van de installaties of foutief gebruik ervan
- Werken slecht uitgevoerd door andere personen
- Kwaad opzet

Zit ook NIET in de dienstverlening?

- Verhogen of verlagen van de waterdruk
- Openen of sluiten gaskraan
- Budgetmeter
- Ontluchten van de radiatoren
- Ontstoppen van afvoerleidingen
- Herstel lek aan radiator



SAMENVATTING

Contacteer zelf Van Cauter indien jouw verwarming defect is, als je geen warm water meer hebt, bij problemen aan de regenwaterpomp of de drukverhogingsgroep.

Van Cauter staat in voor het tweejaarlijks onderhoud en voor alle herstellingen. Voor herstellingen of het melden van storingen dien je rechtstreeks contact op te nemen met Van Cauter.

Je kan hen 24/24 telefonisch bereiken op 053-83.13.38

Van Cauter zal jou zelf contacteren voor een afspraak voor de onderhoudsbeurt van jouw CV -ketel.



Snel en juist reageren bij brand!

Brand heeft vaak verwoestende gevolgen en is absoluut te vermijden. Dewaco volgt daarom nauwgezet de voorschriften van de overheid op het gebied van brandpreventie. In elke woning is er dan ook minstens 1 rookmelder aanwezig. Deze werkt op batterijen en je moet deze zelf vervangen als ze niet meer werken.



Bij de bouw of renovatie van appartementsgebouwen worden er door de brandweer bijkomende maatregelen opgelegd. Dit kunnen brandblusapparaten en brandhaspels zijn, brandwerende deuren, zelfsluitende deuren, pictogrammen voor de evacuatie, noodverlichting, rookluiken en zelfs brandcentrales. Al deze zaken worden jaarlijks gecontroleerd door een externe firma zodat ze steeds in orde zijn.

Als er in uw gebouw een brandcentrale aanwezig is dan betekent dit het volgende :

- De rookdetectoren controleren continu of er rook aanwezig is
- Als dat het geval is zal er een sirene afgaan
- Bekijk of er werkelijk brand is. De sirene kan immers afgaan door een technische storing, een brandende sigaret, ... Als er geen brand is, verwittig onmiddellijk Dewaco op het noodnummer 0491/39 31 70. Wij komen dan ter plaatse om het alarm uit te schakelen. Verwittigt u de hulpdiensten terwijl er geen brand is dan zullen de kosten hiervoor aan u doorgerekend worden.

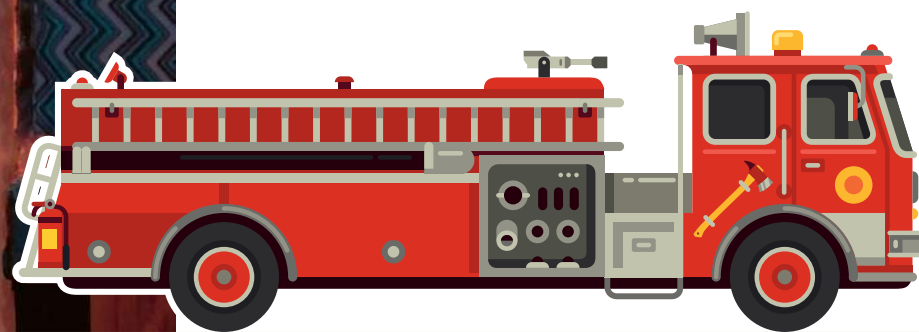
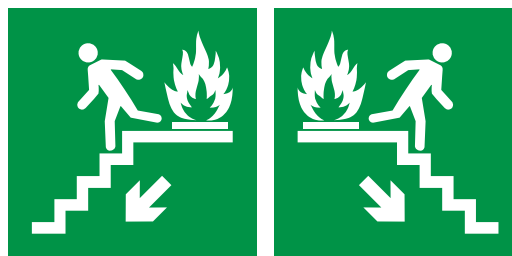


Bel de hulpdiensten: 100 of 112

Deze nummers zijn gratis. U kunt ze zowel met een vast toestel als met een gsm oproepen. Het kan soms even duren vooraleer u een beltoon hoort, blijf dus zeker aan de lijn.

Hoe nauwkeuriger uw aanwijzingen, hoe beter de hulpdiensten u kunnen helpen. Vermeld dus zo duidelijk mogelijk:

- wie er belt
- wat er aan de hand is: in welk lokaal en/of op welke verdieping het brandt, het vermoedelijke aantal slachtoffers en hun toestand, de kans op ontploffingsgevaar ...
- waar het gebeurt: het volledig adres, herkenning-punt(en) in de omgeving, speciale ingang ...



Vluchten uit de woning

Als u de beginnende brand niet onder controle krijgt of als de brand al te groot is, moet u de woning zo snel mogelijk verlaten:

- Probeer alle medebewoners te waarschuwen.
- Begin niet te lopen.
- Buk u en kruip zo dicht mogelijk bij de grond: u ziet er beter en er is meer zuurstof omdat hete rook stijgt.
- Adem in een natte (zak)doek: rook en verbrandingsgassen kunnen u verstikken.
- Volg de evacuieroute zoals aangeduid op de plannen en volg de pijlen naar buiten.
- Probeer altijd met dezelfde hand contact met de muur te houden om niet gedesoriënteerd te raken.
- Sluit alle deuren en ramen op uw weg naar buiten. Verse lucht wakkert het vuur aan.
- Gebruik nooit de lift.
- Open nooit een deur die heet aanvoelt, want dat betekent dat er zich vuur achter bevindt.
- Keer nooit op uw stappen terug.

- Ga, als u buiten bent, naar de afgesproken verzamelplaats en controleer of alle medebewoners het gebouw verlaten hebben.
- Spoel eventuele brandwonden overvloedig met koud water totdat de hulpdiensten aanwezig zijn.
- Breng de brandweer bij hun aankomst op de hoogte van de toestand.

Trappen en gangen vol rook vormen geen veilige evacuieweg. Vluchten is dan niet meer aan de orde:

- Sluit zoveel mogelijk deuren tussen uzelf en de brandhaard.
- Blijf in afwachting van de komst van de brandweer in een kamer zo ver mogelijk van de brandhaard, liefst met een zichtbaar raam vanaf de buitenkant.
- Dicht de spleten van de deur af met vochtige doeken en laat door het raam zien dat u nog in het gebouw aanwezig bent.

Gelukkig komt brand hoogst uitzonderlijk voor en hopelijk hebt u bovenstaande informatie nooit nodig. Wij raden u toch aan deze instructies rustig door te nemen en ze te bewaren. De technische dienst helpt u graag verder bij eventuele vragen hieromtrent. Hou het hoofd koel!



Nieuwe medewerkers geflitst



*Ik ben **Leen Moeremans** en werk sinds november 2019 als verantwoordelijke patrimoniumbeheer in de technische dienst voor Dewaco-Werkerswelzijn. Dat houdt in dat ik zorg voor de opvolging van de vele onderhoudscontracten van alle gebouwen in Aalst, Denderleeuw en Haaltert.*

Samen met de collega's van de technische dienst maak ik bestekken en raamcontract op voor de uitvoering van grote onderhoudswerken zoals schilderwerken, buitenbepleistering, schoonmaak of groenonderhoud.

Dagelijks verwerk ik de schriftelijke meldingen 'aanvraag herstelling'. Als de herstelling ten laste is van Dewaco-Werkerswelzijn, dan plan ik hiervoor een herstelling. Meestal kan de klus uitgevoerd worden door de eigen onderhoudsman. Als het om een zeer gespecialiseerde werkopdracht gaat dan stel ik hiervoor een externe firma aan. De uitvoering van de opdracht wordt dan voorzien in de planning van de aannemer. Ik doe mijn uiterste best om de uitvoering correct op te volgen zodat het gesignaleerd probleem zo snel mogelijk wordt opgelost.

De huurders zal ik dan weer tegenkomen bij het opstellen van de intredende en uittredende plaatsbeschrijving.

Wanneer huurovereenkomsten worden stopgezet door de huurder of door Dewaco-Werkerswelzijn, sta ik in voor het volledig in orde brengen van de leegstaande woningen 'klaar voor verhuring'.

Ik sta dagelijks met plezier op om bij Dewaco te gaan werken. Elke dag is anders. Elk probleem wil ik omarmen en zo efficiënt mogelijk oplossen.

Ik kan ten volle mijn organisatietalent, mijn technische en sociale vaardigheden inzetten om de technische meldingen van onze huurders op te lossen. Ik vind het ook fijn dat ik de ruimte krijg om zelfstandig te werken. Ook de aangename samenwerking binnen het team zorgen ervoor dat ik van mijn job hou. Samen geloven we in onze opdracht als organisatie.



*Ik ben **Kristof Van Opdenbosch**. Ik werk sinds januari 2020 bij Dewaco-Werkerswelzijn als administratief medewerker van de dienst verhuring.*

Ik bendossierbeheerder van alle huurdersdossiers in ons patrimonium. De jaarlijkse huurprijsberekening voer ik uit volgens de onderrichtingen van de VMSW. (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). Alles wordt geregeld in het Kaderbesluit Sociale Huur, een besluit van de Vlaamse regering.

Voor de nieuwe huurders zorg ik voor de correcte berekening van de huurprijs en voor de opmaak van de huurovereenkomst. Ik organiseer de maandelijkse informatievergadering zodat de nieuwe huurders goed geïnformeerd worden over de werking van hun nieuwe huisbaas Dewaco-Werkerswelzijn. Ik vind het heel belangrijk dat goede afspraken gemaakt worden om het samenwonen in onze gebouwen zo aangenaam mogelijk te maken.

Ik werk graag bij Dewaco-Werkerswelzijn omdat het enerzijds een klein en hecht team is waar ik ben in terecht gekomen. Er heerst een huiselijke sfeer waar je je meteen aanvaard voelt en de nodige hulp en ondersteuning krijgt.

Ik zie dat de collega's ook allemaal hun opperbest doen om onze huurders tevreden te stellen en helpen waar nodig. Ik werd al snel mee in het hele verhaal gezogen en zet me dan ook de volle 100% in om alles correct te laten verlopen met het oog op het welzijn van onze huurders.

In de toekomst doe ik er alles aan om met de huurders een goede verstandhouding op te bouwen zodat er een wederzijds respect is van huurder en verhuurder. 'Respect is net als een glimlach: het kost niets en iedereen stelt het op prijs'.